

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/380852 / KL RK 20-148

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEWARDEN

Kenmerk: C/05/380852 / KL RK 20-148

beslissing van de kamer voor het notariaat

op de klacht van

1. [K.],
wonende te [...],

2. [L.],
wonende te [...],
klagers,

tegen

[N.],
notaris te [...].

Partijen worden hierna respectievelijk klagers, ofwel klager en klaagster dan wel de notaris genoemd.

1. Het verloop van de procedure

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit

- de klacht, met bijlagen, van 8 december 2020
- het verweer van de notaris van 11 januari 2021

1.2 De klachtzaak is ter zitting van 15 maart 2021 behandeld, waarbij zijn verschenen klager enerzijds en de notaris, bijgestaan door zijn kantoorgenoot [M.] anderzijds. Klager en de notaris hebben beiden een pleitnotitie overgelegd.

2. De feiten

2.1 In mei 2020 hebben klagers van de besloten vennootschap [B.] B.V. een bouwka­vel aangekocht op het terrein van [...] te [...], voorheen kadastraal bekend [...](hierna: de bouwka­vel). Bij de bouwka­vel behoort één/achtste onverdeeld aandeel in de mandelige toegangsweg.

2.2 Op het oude perceel met nummer [...] rustte een opstalrecht ten behoeve van [L.] N.V.. In de verkrijgingsakte van [B.]B.V. staat het perceel als volgt omschreven: “(...) een perceel grond met opstallen (...) en verder toebehoren te [...], aan [...]. Kadastraal bekend gemeente [...], sectie nummers [Y] (...) en [X.], (...) hierna samen ook te noemen “het gekochte”, welk perceel met nummer [X.] gedeeltelijk is belast met na te noemen opstalrecht ten behoeve van de naamloze vennootschap [L.]N.V.”(hierna: het opstalrecht (van L.)).

2.3 Op 25 juni 2020 zijn - in verband met de verkaveling van het oorspronkelijke terrein als hierboven omschreven - de nieuwe kadastrale perceelnummers bekend geworden.

2.4 Op 1 juli 2020 is de akte van mandeligheid gepasseerd.

2.5 Op 9 juli 2020 heeft de notaris een akte van levering gepasseerd (hierna: de akte van levering van 9 juli 2020) waarbij de bouwka­vel (met de nieuwe kadastrale nummers [...], [...], [XX.] en [...] aan klagers is geleverd.

2.6 In de periode tussen 9 juli 2020 en 19 oktober 2020 heeft de notaris met het kadaster gecorrespondeerd over de vraag of en welke actie de notaris zou moeten ondernemen om te komen tot verbetering van de kadastrale inschrijving van de leveringsakte van 9 juli 2020, aangezien door deze akte het opstalrecht van [L.] dat oorspronkelijk op perceel [X.] rustte, niet van het daaruit (onder meer) ontstane perceelnummer [XX.] werd verwijderd.

2.7 Op 7 december 2020 heeft klager in een bespreking met de notaris kenbaar gemaakt geen genoegen te nemen met de gang van zaken en de notaris gewezen op het feit dat de akte van levering van 9 juli 2020 ten onrechte bepaalt dat de geleverde grond onbezwaard is aangezien daarop het opstalrecht van [L.]rust. Klager heeft gesteld de notaris aansprakelijk te (zullen) stellen en een ultimatum voor doorhaling van het opstalrecht gesteld.

2.8 Bij e-mail van 29 december 2020 heeft de notaris klager bericht als volgt:

“(...) Naar aanleiding van uw verzoek met ultimatum tot 15 januari 2021, ontvangt u bijgaand de kadastrale inzages per heden van uw percelen in [...].

Conform mijn toezegging tijdens ons gesprek van 7 december jl. is de onterechte aantekening van een opstalrecht ten behoeve van [L.] middels een akte van waarde­loosheid van 18 december jl. uit de kadastrale registratie verwijderd. Eerder kwam al ter sprake dat deze vermelding het gevolg was van de verkaveling van het oorspronkelijke perceel (...).

Ik hoop dat de ontwikkeling op uw perceel spoedig kan worden hervat en wens u veel woonplezier toe aan de . (...)”.

3. De klacht en het verweer

3.1 Klagers verwijten de notaris dat hij bij en na het passeren van de akte van levering van 9 juli 2020 onjuist gehandeld heeft. De klacht valt in de volgende onderdelen uiteen.

Klachtonderdeel 1) *De notaris heeft in de leveringsakte het opstalrecht niet vermeld*

Klachtonderdeel 2) *De notaris stelt ten onrechte dat hij het opstalrecht er wel af zal halen*

Klachtonderdeel 3) *De notaris kan niet bewijzen dat hij met [L.] spreekt over doorhaling*

Klachtonderdeel 4) *De notaris heeft klager de informatie van het kadaster onthouden.*

3.2 Op het verweer van de notaris zal de kamer hierna, voor zover het verweer van belang is voor de beoordeling, nader ingaan.

4. De beoordeling

4.1 Ingevolge artikel 93 lid 1 van de Wet op het notarisambt (hierna: Wna) zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan het tuchtrecht onderworpen ter zake van handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens deze wet gegeven bepaling, hetzij met de zorg die zij behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve zij optreden en ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris niet betaamt. De kamer dient derhalve te onderzoeken of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

4.2 Klachtonderdeel 1) *De notaris heeft in de leveringsakte het opstalrecht niet vermeld*
Vaststaat dat de akte van levering van 9 juli 2020 het op te heffen maar op dat moment nog op het perceel rustende opstalrecht van [L.] niet vermeldt. De klacht op dit punt is daarom terecht, immers dit opstalrecht behoort in de akte vermeld te worden. De nadien gebleken (toezegging van) medewerking van [L.] om dit opstalrecht op te heffen, brengt in het voorgaande geen verandering. De klacht wordt daarom op dit punt gegrond verklaard.

4.3 Klachtonderdeel 2) *De notaris stelt ten onrechte dat hij het opstalrecht er wel af zal halen.*

Klagers wijzen met dit klachtonderdeel op het feit dat de notaris het opstalrecht niet zelf van het perceel kan halen, aangezien daarvoor de medewerking van de daartoe gerechtigde, [L.] noodzakelijk is.

Hoewel dit op zichzelf beschouwd een juiste constatering is, kan dit gegeven naar het oordeel van de kamer geen grond vormen voor een tuchtrechtelijk verwijt aan het adres van de notaris. Voor zover zou komen vast te staan dat de notaris zou hebben gezegd "dat hij het opstalrecht er wel vanaf zou halen", bieden de stukken geen enkel aanknopingspunt te veronderstellen dat de notaris met deze uitspraak ergens anders op heeft gedoeld dan op de in dit verband door hem te verrichten werkzaamheden, zoals het passeren en inschrijven van de akte waardeloosheid. De klacht wordt daarom op dit onderdeel ongegrond verklaard.

4.4 Klachtonderdeel 3) *De notaris kan niet bewijzen dat hij met [L.] spreekt over doorhaling.*

Naar het oordeel van de kamer valt bij gebreke van een nadere onderbouwing van de klacht op dit punt niet in te zien hoe dit gegeven, voor zover het al als vaststaand aangenomen zou kunnen worden, tot een tuchtrechtelijk verwijt aan het adres van de notaris zou kunnen leiden. De klacht wordt daarom op dit onderdeel ongegrond verklaard.

4.5 Klachtonderdeel 4) *De notaris heeft klagers de informatie van het kadaster onthouden.*

De kamer overweegt als volgt. De informatie waar klagers in dit verband op doelen, heeft betrekking op de correspondentie tussen de notaris en het kadaster over de vraag of de akte van 9 juli 2020 al dan niet verbetering behoefde of op welke wijze anders de voorgenomen opheffing van het opstalrecht kadastraal geregistreerd diende te worden.

De kamer overweegt dat het uit oogpunt van volledig transparante communicatie de voorkeur zou hebben verdiend dat de notaris de correspondentie met het kadaster onmiddellijk - voorzien van een toelichting op zijn zienswijze - met klagers gedeeld zou hebben. Hiervan is inderdaad niet gebleken. Echter dit gegeven vormt, gelet ook op de gegrond verklaring van klachtonderdeel 1) geen reden voor een zelfstandig tuchtrechtelijk verwijt aan het adres van de notaris.

De kamer weegt hierbij mee dat niet is gesteld of gebleken dat het niet onmiddellijk aan klagers beschikbaar stellen van bedoelde correspondentie klagers in een (tuchtrechtelijk gezien) nadelige positie heeft gebracht. Bovendien is ter zitting vast komen te staan dat klagers in een veel eerder stadium (kort na het passeren van de leveringsakte) door het kadaster over het opstalrecht geïnformeerd waren.

Om deze reden kan naar het oordeel van de kamer, ondanks het feit dat de notaris deze informatie niet zelf aan klagers verstrekt heeft, niet gezegd worden dat de notaris klagers de informatie van het kadaster ten onrechte heeft onthouden, ten nadele van klagers.

De klacht treft daarom ook op dit onderdeel geen doel.

4.6 *Geen maatregel*

4.6. Het onvermeld laten van een voor de levering van 9 juli 2020 relevant opstalrecht vormt een notarieel tuchtrechtelijke tekortkoming, die in beginsel oplegging van een tuchtrechtelijke maatregel rechtvaardigt.

De kamer ziet onder de bijzondere omstandigheden van dit geval evenwel redenen af te zien van oplegging van een maatregel nu uit de stukken volgt dat alle betrokkenen, inclusief de opstalgerechtigde, van het begin af aan duidelijk kenbaar voornemens

waren het opstalrecht te laten vervallen, terwijl alleen de vraag hoe en wanneer dat zou gebeuren, klagers en de notaris verdeeld heeft gehouden, althans het feit dat klagers de uitleg hierover van de notaris niet hebben willen accepteren. Daarbij is door klagers een termijn van herstel gesteld, die de notaris heeft gehaald, maar waarna klagers alsnog hun klacht hebben doorgezet.

4.7 Met in achtneming van artikel 99 lid 5 Wna, vanwege de gedeeltelijke gegrond verklaring van deze klacht, dient de notaris aan klagers het griffierecht van € 50,00 dat klagers voor de behandeling van deze klacht betaald hebben, te vergoeden. Klagers laten de notaris weten op welk rekeningnummer deze betaling gedaan kan worden.

4.8 Dit leidt tot de volgende beslissing.

5. De beslissing

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden

- verklaart de klacht op onderdeel 1) gegrond zonder oplegging van een tuchtrechtelijke maatregel en verklaart de klacht op de onderdelen 2), 3) en 4) ongegrond.
- bepaalt dat de notaris aan klagers het door hen betaalde griffierecht vergoedt op de wijze als hierboven beschreven onder 4.7.

Deze beslissing is gegeven door mr. M.J.C. van Leeuwen, voorzitter en mr. H.J.T. Vos en mr. V. Oostra, leden, en in tegenwoordigheid van mr. M.J. Derksen, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 26 mei 2021.

De secretaris

De voorzitter

Tegen deze beslissing van de kamer voor het notariaat kunnen partijen binnen dertig dagen na de datum van verzending van deze beslissing hoger beroep instellen bij het gerechtshof Amsterdam, Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.